

Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Exklusives Wohnambiente nahe Naturschutzgebiet - Einfamilienhaus mit Garten

Property ID: 26071008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 579 m²

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

At a glance

Property ID	26071008	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 127 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2011		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	131.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.05.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
FINANCE



Traumimmobilien und maßgeschneiderte Finanzierungen
– entdecken *Sie* die VON POLL Komplettlösung.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property



FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



Definieren **Sie** Ihr Traumzuhaus – legen Sie Ihr Suchprofil bei
VON POLL IMMOBILIEN an und lassen Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden.

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property



Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property

FÜR SIE IN DEN BETSEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



***Ihre* Immobilie, unser Schaufenster –
Professionelle Bewertung durch VON POLL IMMOBILIEN.**

Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | pankow@von-poll.com
Prenzlauerberg | Prenzlauer Allee 52 | 10405 Berlin | 030 - 20 14 37 10

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD

www.von-poll.com/berlin-pankow



Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Capital
MÄKLER-KOMPASS
Top-Makler Berlin
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Pankow

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

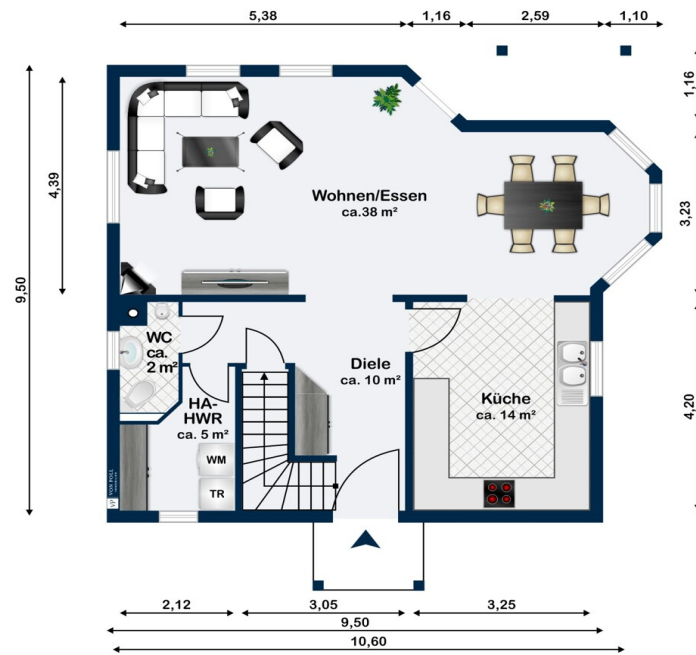
Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

Shop Berlin - Pankow | Florastraße 1 | 13187 Berlin | T.: 030 - 20 14 371 0 | pankow@von-poll.com

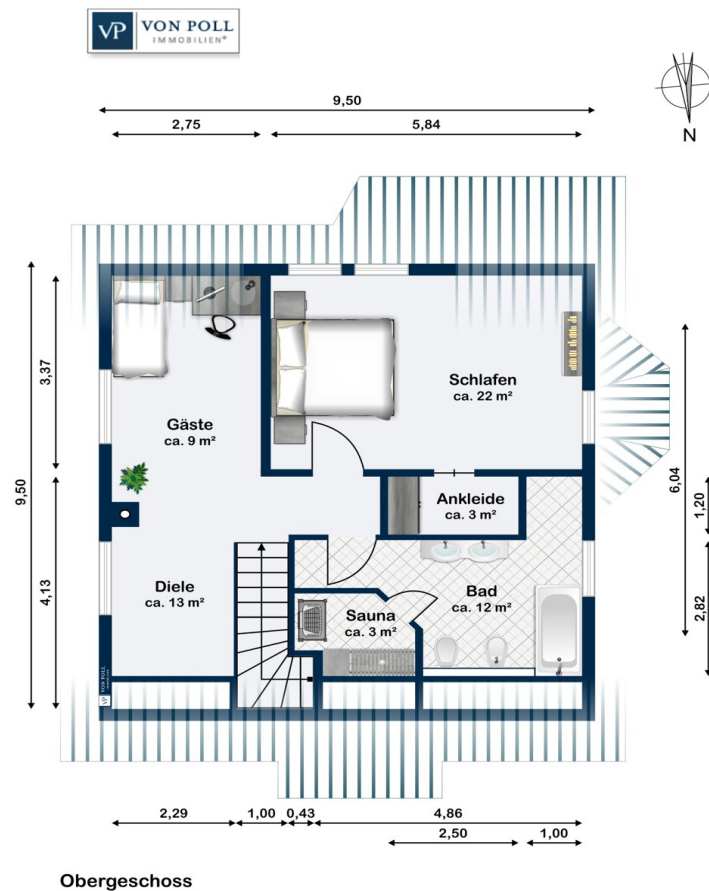
Map of Berlin showing districts: Spandau, Prenzlauer Berg, Pankow, Tempelhof, Zehlendorf, Treptow-Köpenick.

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

A first impression

Mit diesem Haus erwartet Sie exklusive Wohnatmosphäre in bester Lage nahe des Naturschutzgebietes Fauler See.

Das 2011 individuell, massiv gebaute und freistehende Einfamilienhaus bietet auf ca. 127 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern den individuellen Rahmen für Ihr Wohnerlebnis: Lichtdurchflutet, mit modernen Fußböden, einem Kamin, einem Tageslichtbad inkl. Sauna und vielen weiteren Besonderheiten.

Die großzügige Deckenhöhe im Erdgeschoss unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl.

Es empfängt Sie ein offen gestalteter Flur, der direkt in den Lebensmittelpunkt des Hauses führt, Ihr Familientreffpunkt mit gemütlichem Sitzplatz am Kamin, dem geräumigen Essbereich im Erker mit direktem Grünblick und dem Zugang in den pflegeleicht gestalteten Garten sowie die angrenzende durchdachte Küche mit großem Küchenblock. Diese Wohnebene wird durch ein Gäste-WC, einer Abstellkammer und den Hauswirtschaftsraum inkl. Haustechnik und Waschmaschinenanschluss komplettiert.

Über eine massive Treppe erreichen Sie Ihren ganz privaten Rückzugsort - Ihren Schlafbereich mit extra Ankleide sowie Ihre Wellnessoase mit eingebauter Sauna, Doppelwaschbecken und Badewanne. Viele Möglichkeiten bietet der offen gestaltete Gästebereich.

Genießen Sie ein absolut entspanntes Wohngefühl, lassen Sie den Abend bei einem Glas Wein am Kamin oder auf der Terrasse im Garten ausklingen. Treffen Sie sich mit der Familie zu gemeinsamen Grillabenden auf der Terrasse - Wohnen Sie in idyllischer Lage unweit des Faulen Sees.

Vereinbaren Sie sehr gerne einen Besichtigungstermin mit uns um Ihr neues Wohndomizil kennenzulernen.

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Details of amenities

- individuelles, massives, freistehendes Einfamilienhaus
- hochwertiges Wohnerlebnis
- hohe Decken mit ca. 2,81 m im Erdgeschoss
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Essplatz im Erkerbereich mit Blick und Zugang in den Garten
- durchdachte Nolte - Küche mit Markengeräten
(Induktionsherd von Siemens, Geschirrspüler / Dampfgarer inkl. Backofen von Miele)
- großformatiger Fliesenboden im Erdgeschoss
- massive Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss
- Masterbad inkl. 2 Waschbecken, Bidet, Badewanne und bodengleicher Dusche
- Wellnessbereich mit Sauna im Masterbad integriert
- extra Gäste-WC inkl. Pissoir
- Grohe Armaturen in den Bädern
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Klimaanlage
- moderne Technik
- Hauswirtschaftsraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gasbrennwertheizung inkl. Warmwassererwärmung durch Solarthermie im Spitzboden
- Doppelsolierglas inkl. elektrischer Jalousien
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Photovoltaik-Anlage ohne Speicher (2012)
- Im Außenbereich
- süd-westlich ausgerichteter Garten
- hochwertige Zaunanlage
- große, teilweise überdachte Terrasse
- pflegeleicht angelegtes Eck-Grundstück
- großzügige Zufahrt über elektrisch gesteuerte Toreinfahrt
- automatischer Rasenmäher und Gartenbewässerungsanlage
- Gartenhaus
- massives Garagengebäude inkl. extra Abstellbereich
- Kamin mit hoher Heizkraft
- Internet / TV Anschluss über DSL

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage in der Nähe des Faulen Sees. Das Gebiet um Alt -Hohenschönhausen, das auch als Gartenstadt bezeichnet wird, gehört zum Bezirk Lichtenberg. Es befindet sich im Nord-Osten Berlins und wird im Norden begrenzt durch die Ortsteile Malchow, Wartenberg, Falkenberg und im Westen durch Weißensee. Die weitläufigen Grün- und Parkanlagen am Oranke- und Obersee mit dem traditionsreichen Strandbad und dem dortigen historischen Villenviertel sowie das umfangreiche ca. 24 ha große Naturschutzgebiet „Fauler See“ machen Alt-Hohenschönhausen zu einem idyllischen Wohnquartier. Naturnaher Wald zum Spazieren und Joggen. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie das Lindencenter und das Hansa-Center mit großem Fitness-Center, welches in ca. 950m fußläufig zu erreichen ist. Mit dem Linden-Center, der dortigen Bibliothek, der Schwimmhalle sowie dem Multiplex-Kinocenter am Prerower Platz und dem Storchenhof, finden Sie zwei weitere Einkaufszentren. Kindergärten und diverse Schulen aller Altersklassen bieten besonders Familien ein ideales Wohnumfeld.

Die gute Infrastruktur und die direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt sowie in die umliegenden Ortsteile und das Berliner Umland sind gegeben. Wichtigste Verkehrsmittel sind der Bus der Linie 256 und X54 nach Pankow und die Straßen- sowie S-Bahn. Die Straßenbahnlinien der M4 bringt Sie zum Alexanderplatz, die M27 nach Köpenick und Mahlsdorf und die M5 führt Sie in ca. 10 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Die S-Bahn S75 und die Regionalbahn ist über den Bahnhof Hohenschönhausen erreichbar. Der Autobahnzubringer A 114, Anschlussstelle Prenzlauer Promenade ist ca. 7 km, die Bundesautobahn A 10, Berliner Ring, Anschlussstelle Blumberg ca. 10 km entfernt. Bis zum Gendarmenmarkt sind es ca. 10 km, der Hauptbahnhof ist ca. 10 km entfernt.

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26071008 - 13053 Berlin - Alt-Hohenschönhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ulf Sobeck

Florastraße 1, 13187 Berlin

Tel.: +49 30 - 20 14 371 0

E-Mail: berlin.pankow@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com